

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Le 21/11/2022

Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency
34 000 Montpellier

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Caroline BESER
Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.67.13.96.33

à
COMMUNE DE COURNONTERRAL
12 AV ARMAND-DANEY
34660 COURNONTERRAL

Réf DS:10607575
Réf OSE : 2022-34088-85569

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terres

Adresse du bien : Fertalières 34660 Cournonterral

Valeur : 3200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

MME ARNAL Aurélie

Contact : courriel / aurelie.arnal@ville-cournonterral.fr

téléphone / 06 71 01 97 67

2 - DATES

de consultation :	17/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Cournonterral est une commune française située dans le nord-est du département de l'Hérault, en région Occitanie. Cournonterral est membre de Montpellier Méditerranée Métropole.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

RAS

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COURNONTERRAL	BK207	Fertalières 34660 Cournonterral	2148m ²	terre

4.4. Descriptif

Terres agricoles.

Aucun bâti n'est indiqué par le consultant.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Nn

Zone naturelle et forestière. Classée en zone « N », équipées ou non, est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

L'indice « n » indique que l'ouverture de carrières est interdite.

L'indice « m » indique que l'ouverture de carrières est autorisée.

- **Nn** : Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupure d'urbanisations, paysages ou écosystèmes.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 2 mai 2013

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison a été retenue. L'évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale des biens, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cessions de terres à 3 kms:

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	88//BK/208//	COURNONTERRAL	FERTALIERES	27/01/2020	1945	2 777	1,43
2	88//BA/257//	COURNONTERRAL	9024 F LA MAIRE	23/04/2021	3950	7 900	2
3	88//AH/67//	COURNONTERRAL	9067 F MANAVIELLE	11/03/2020	3375	10 000	2,96
4	88//C/226//	COURNONTERRAL	LES REPUBLIQUES	28/01/2019	2890	10 000	3,46
5	88//BL/85//	COURNONTERRAL	9085 F LES TOUATS	09/04/2020	3193	13 000	4,07
6	87//AM/4//	COURNONSEC	LA CRESSA ET LA BRUYERE	05/03/2021	2562	1 500	0,59
7	87//AM/32//142	COURNONSEC	LA CRESSA ET LA BRUYERE	24/01/2022	5332	15 000	2,81
8	87//BA/20//	COURNONSEC	L ESTANG	09/12/2019	4571	5 000	1,09
9	87//BA/48//	COURNONSEC	L ESTANG	24/07/2020	3861	3 500	0,91
10	87//AS/48//47	COURNONSEC	JALARGUES	05/10/2020	6338	7 000	1,1
11	87//AL/126//	COURNONSEC	LAS COUNDAMINES ET LA COUR	06/08/2020	5291	6 000	1,13
12	87//AL/98//	COURNONSEC	LAS COUNDAMINES ET LA COUR	11/03/2021	5742	6 000	1,04
13	87//AL/20//	COURNONSEC	LAS COUNDAMINES ET LA COUR	11/03/2021	9515	9 000	0,95
14	87//AL/126//	COURNONSEC	LAS COUNDAMINES ET LA COUR	16/12/2021	5291	7 000	1,32
15	87//AX/91//	COURNONSEC	LAS EMBOURNIERES	09/11/2020	3646	3 500	0,96
16	87//AY/69//	COURNONSEC	LAS GARENAS	16/06/2020	8976	40 000	4,46
17	87//AI/15//	COURNONSEC	LOU GRES	11/01/2022	2085	10 000	4,8
18	87//AK/24//	COURNONSEC	LOU PIOCH ET LA FONT	13/08/2021	3036	8 000	2,64
19	202//BB/38//	PIGNAN	LES BLAQUIERES	12/06/2020	3134	13 500	4,31

moyenne 2,2
médiane 1,43

Il ressort une fourchette de prix allant de 0,59€/m² à 4,8€/m². La médiane étant de 1,43€/m² et la moyenne de 2,2€/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

La valeur médiane arrondie à 1,5€/m² peut donc être retenue.

Soit une valeur de $1,5 \times 2148 = 3\,222$ € arrondie à 3200€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **3200€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente/ maximale d'acquisition sans justification particulière à 2880€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Caroline BESER

Inspectrice Finances Publiques